

Retour sur une réforme des professions réglementées en cours : l'exemple du notariat

SÉMINAIRE Nasse - « Les professions réglementées au cœur de la réforme »

Mardi 20 septembre 2016

Sommaire

1. Introduction
2. Retour sur les dispositions de la loi Macron relatives aux professions réglementées
3. Objectifs poursuivis par l’Autorité
4. Méthodologie suivie dans le cas des notaires
 - A. Rappel du cadre législatif et réglementaire applicable
 - B. Délimitation des zones d’implantation
 - C. État des lieux et gains escomptés du développement de l’offre
 - D. Détermination des zones d’installation libre et des recommandations d’installation
 - E. Recommandations de l’Autorité
5. Conclusion

1. Introduction

- La nécessité d'une réforme des professions juridiques réglementées a été mise en exergue de manière récurrente (rapport Rueff-Armand, 1959 - rapport de la Commission Attali, 2008 – rapport IGF 2013- avis de l'Autorité 15-A-02)
 - « *fermeture abusive* » de l'accès à certaines professions
 - Existence possible de **rentes injustifiées** du fait du dispositif de fixation des tarifs existant
 - L'ADLC reconnaît la **légitimité d'une réglementation** de certaines professions au regard des spécificités présentées par ces dernières...qui doit rester proportionnée et dans l'intérêt du consommateur

La loi du 6 août 2015 crée les outils pour répondre à ces préoccupations

- **Modernisation** de la régulation de certaines professions du droit :
 - Des dispositifs anciens qui ne correspondent plus aux attentes des utilisateurs et des nouveaux entrants

- **Extension des compétences de l’Autorité**
 - Consultée sur la fixation des tarifs réglementés (article 50)
 - Associée au dispositif de liberté d’installation régulée (article 52)

2. Retour sur les dispositions de la loi Macron relatives aux professions réglementées

- **L'orientation des tarifs vers les coûts**

- Décret n°2016-230 du 26 février 2016

- Objectif :

Tarif par acte = coûts pertinents + rémunération raisonnable

- Régime transitoire : réduction homothétique des tarifs dans la limite de 5 % (1,38 % pour les notaires) dans l'attente d'une comptabilité analytique

- **Abaissement des barrières à l'entrée** : une liberté d'installation régulée grâce à l'élaboration d'une carte qui distingue des...

- ... **zones d'installation libre** (« vertes »), « où l'implantation d'offices apparaît utile pour renforcer la proximité ou l'offre de services »

- ... **zones d'installation contrôlée** (« orange ») : dans le reste du territoire

- **Pas de disposition sur le champ du monopole** mais possibilité de créer des structures interprofessionnelles entre professions libérales du droit et du chiffre.

3. Objectifs poursuivis par l'Autorité

- Une réforme bénéfique tant pour les français que pour la profession :
 - Améliorer le maillage territorial en créant de nouveaux offices dans les zones mal desservies
 - Ouvrir la profession en offrant de nouvelles perspectives aux diplômés et salariés des offices
 - Par cette ouverture, favoriser des services innovants et des prestations différenciées
 - Tout en préservant la viabilité économiques des offices existants

4. Méthodologie suivie dans le cas des notaires

A. Rappel du cadre législatif et réglementaire applicable

- **Le notaire**

- Un officier public et ministériel nommé par le garde des Sceaux qui confère l'authenticité aux actes qu'il établit et en assure la conservation

- **En 2015 :**

4 571 offices notariaux
8 616 notaires titulaires et associés
1 186 notaires salariés

Chiffre d'affaires total supérieur à
6 milliards d'euros

- **Modalités d'installation antérieures à loi Macron**

- **La présentation (à titre onéreux)** comme mode d'accès le plus fréquent au titre de notaire libéral
- **Le rôle majeur des organes professionnels** dans l'évolution de l'offre (créations d'offices, nominations, etc.)

4. Méthodologie suivie dans le cas des notaires

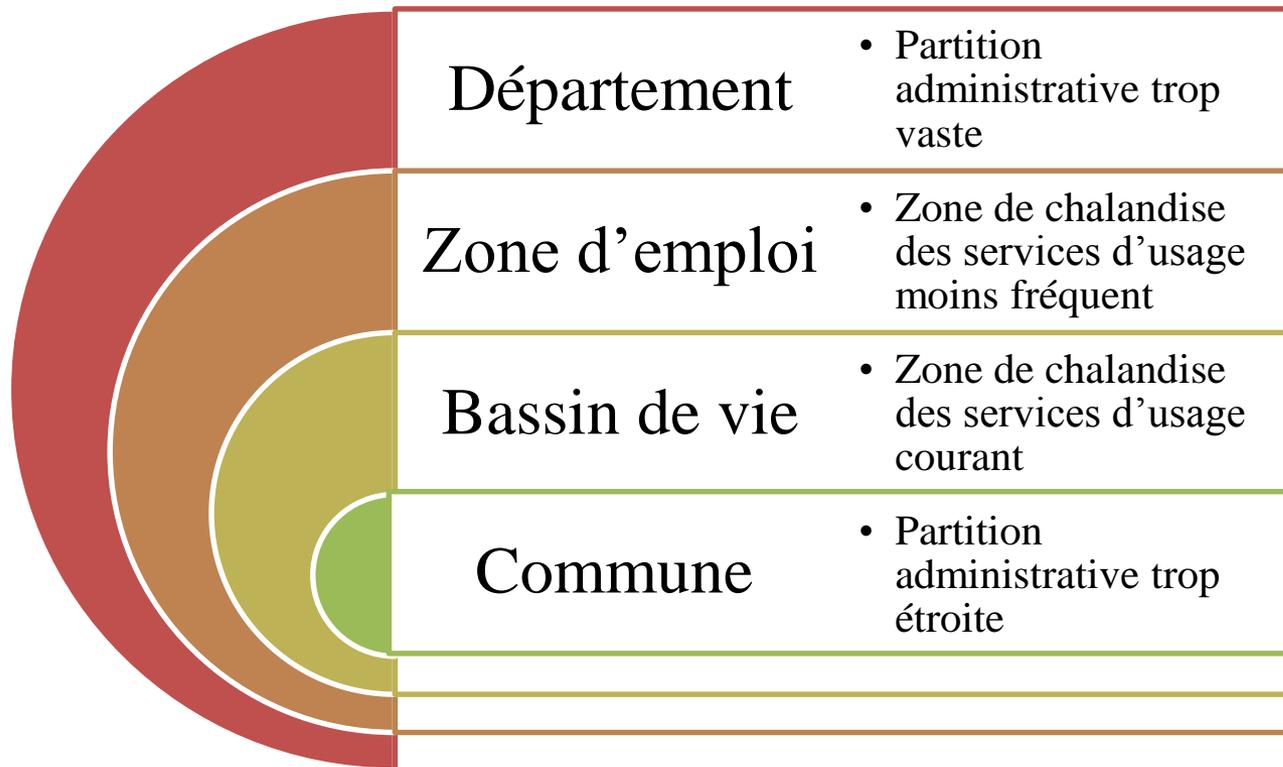
B. Délimitation des zones d'implantation

- **Définition du marché pertinent**
 - **Marchés de prestations** : des services homogènes pour les activités en monopole, à l'exception des transactions liées à l'immobilier de grande valeur.
 - **Marchés géographiques** : Selon le CSN, « *plus de 80% de la clientèle est [située] à proximité immédiate de l'office, laquelle représente environ 73 % du chiffre d'affaires* » (rayon de 15 km autour de l'office). Élément corroboré par la consultation publique.

4. Méthodologie suivie dans le cas des notaires

B. Délimitation des zones d'implantation

- Partition du territoire en **307 zones d'installation**, construites à partir du concept de **zone d'emploi** : « *espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent* » (INSEE)



4. Méthodologie suivie dans le cas des notaires

C. État des lieux et gains escomptés du développement de l'offre

- **Les déséquilibres de l'offre sur le territoire**
 - Une distorsion entre stock de diplômés et capacité d'accueil des offices, très partiellement résolue par la montée en charge du notariat salarié
 - Un maillage territorial fort dans les territoires ruraux mais un déficit d'offre dans les secteurs plus densément peuplés
 - Un chiffre d'affaires et des revenus des offices hétérogènes mais élevés sur tout le territoire
- **Gains espérés du renforcement de l'offre**
 - Amélioration de la qualité du service (réduction des délais, accès facilité au notaire...)
 - Diversification de l'offre (gestion de patrimoine, droit des affaires...)
 - Gains de pouvoir d'achat pour les usagers et gains de productivité pour les offices
 - Effets positifs sur le marché du travail

4. Méthodologie suivie dans le cas des notaires

D. Détermination des zones d'installation libre et des recommandations d'installation

- **La prise en compte de l'offre**

Inclus dans l'offre	Exclus de l'offre
Nb de notaires libéraux	Nb de notaires salariés
Localisation des offices principaux	Localisation des bureaux annexes
Chiffre d'affaires par notaire libéral	Âge des professionnels

- **La prise en compte de la demande** (travaux économétriques)
 - Les critères du décret n°2016-216 sont pertinents mais souvent corrélés.
 - Le modèle retenu afin de calculer le CA théorique à l'horizon 2024 est :

Une hausse de +1 % de la population de la zone correspond à un accroissement de +0,98 % du chiffre d'affaires de la zone

- Des perspectives d'évolution des prix positives sur le marché de l'immobilier

4. Méthodologie suivie dans le cas des notaires

D. Détermination des zones d'installation libre et des recommandations d'installation

- **Deux seuils appliqués au Chiffre d'affaires théorique**
 - **Le filtre 1 permet d'identifier les zones d'installation libre**
 - Un plancher de **chiffre d'affaires par notaire libéral de 450 000 euros** (soit un revenu mensuel de 11 000 euros par notaire)
 - Entre le seuil d'alerte sur la viabilité d'un office selon le CSN (**300 000 euros**) et le seuil à partir duquel une association est préconisée par le CSN (**600 000 euros**)
 - **Le filtre 2 doit éviter de « bouleverser les conditions d'activité des offices existants »**
 - **Un seuil de 35 % de baisse maximale de chiffre d'affaires par notaire libéral** (montant validé par le Conseil constitutionnel lors de la suppression du droit de présentation de certains professionnels)

4. Méthodologie suivie dans le cas des notaires

D. Détermination des zones d'installation libre et des recommandations d'installation

- **Résultats**

- Proposition à échéance de deux ans, rythme de révision de la carte
- Objectif 2018 dicté par l'impératif de « progressivité »

+ 20 % de notaires libéraux

Soit 1 650 notaires libéraux
supplémentaires répartis sur
247 zones

Proposition de carte des zones d'installation

GUADELOUPE



MARTINIQUE



GUYANE



LA REUNION



MAYOTTE



SAINT-MARTIN



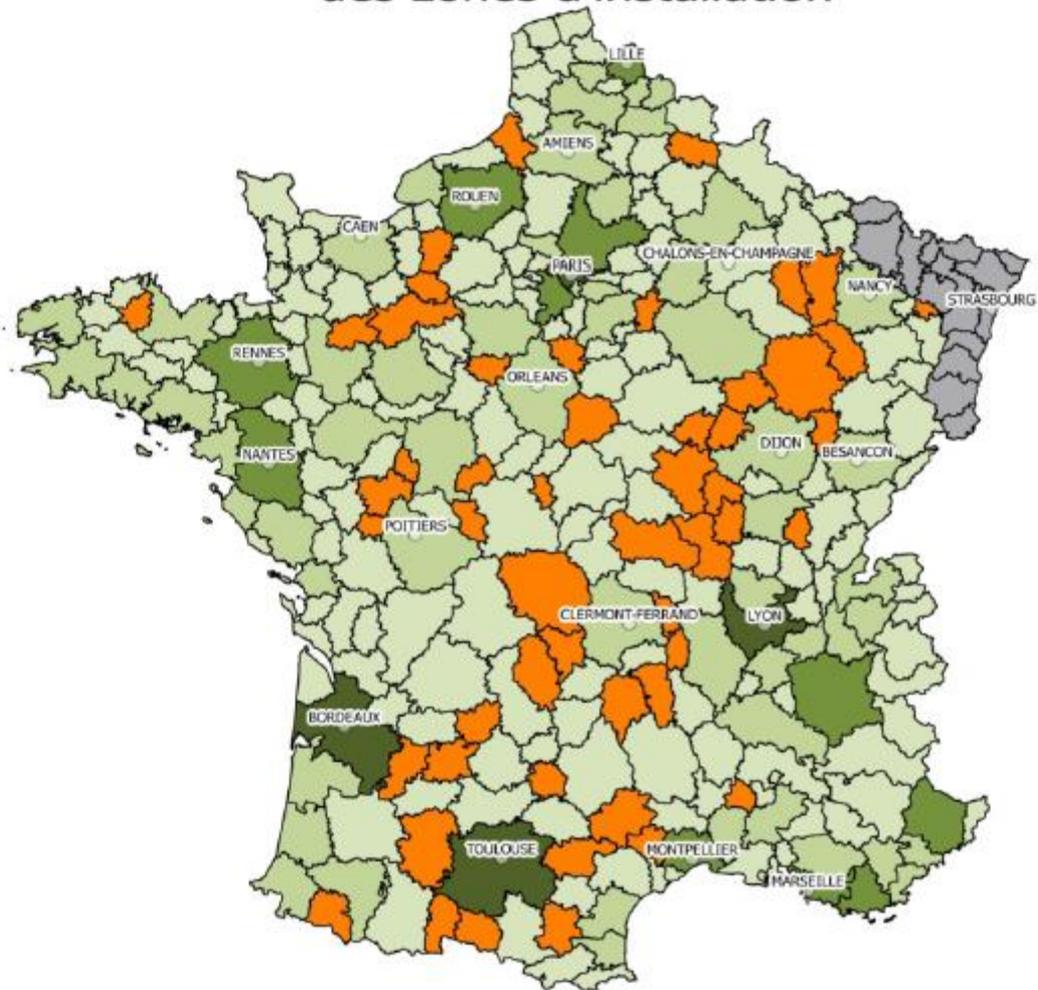
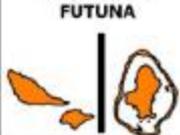
SAINT-BARTHELEMY



SAINT-PIERRE-ET- MIQUELON



WALLIS-ET- FUTUNA



ILE DE FRANCE



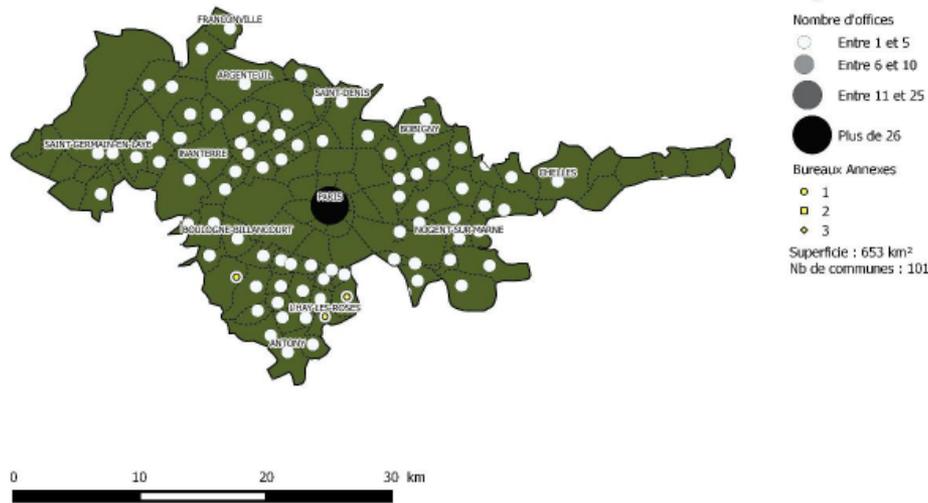
Légende

Recommandations

-  Hors dispositif loi Macron
-  Zone d'installation contrôlée
- Zone d'installation libre**
 -  Potentiel faible
 -  Potentiel moyen
 -  Potentiel modérément élevé
 -  Potentiel élevé



Zone d'installation de Paris



Démographie	(2013)
Population totale	5 964 141 (1 ^{er})
Densité (habitants/km ²)	9 128 (1 ^{er})
Population active	3 387 899 (1 ^{er})
Décès	36 584 (1 ^{er})
Mariages	22 911 (1 ^{er})

Démographie notariale	(2013)
Offices	287 (1 ^{er})
Notaires titulaires et associés	725 (1 ^{er})
Densité notariale	12,3 (230 ^{ème})
Notaires salariés	161 (1 ^{er})
Collaborateurs	5 542 (1 ^{er})

Activité économique	
Immobilier et foncier	(2012)
Logements principaux	2 730 464 (1 ^{er})
Logements secondaires	128 927 (1 ^{er})
Propriétaires (résidence principale)	1 071 493 (1 ^{er})
Assiette des droits de mutation (M€)	38 671 (1 ^{er})
Revenus et richesse	(2013)
Revenu fiscal de référence (M€)	125 806 (1 ^{er})
ISF moyen (€)	184 774 (1 ^{er})
Tissu économique	(2013)
Entreprises	462 719 (1 ^{er})
Etablissements	509 318 (1 ^{er})

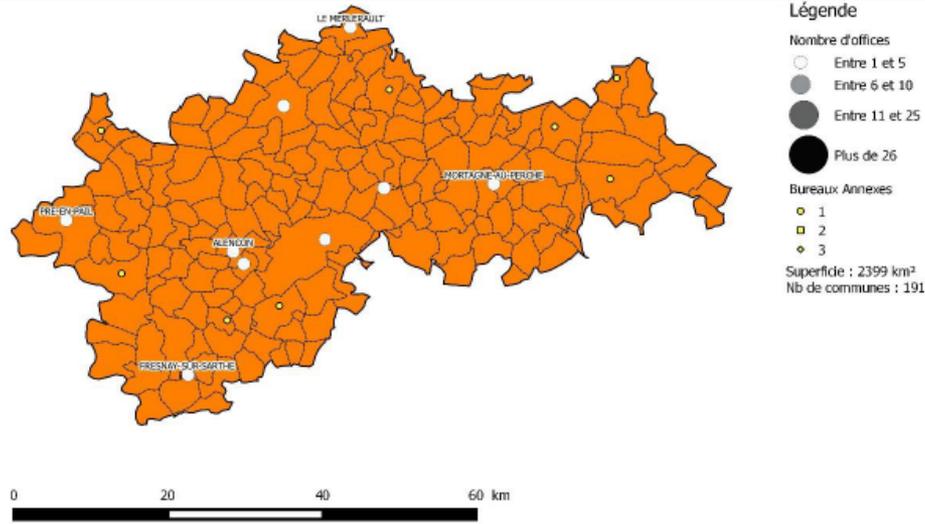
Activité notariale	(2013)
Actes	334 009 (1 ^{er})
CA moyen (k€)	[1 250 - 1 500]
Part tarifée	94%
Part non tarifée	6%

Recommandations

Rang d'examen : n°1

Au vu des caractéristiques de la zone, l'Autorité de la concurrence recommande la création d'un nombre d'offices permettant l'installation libérale de 159 nouveaux notaires pour la période 2016-2018.

**Zone d'installation
de d'Alençon**



Démographie	(2013)
Population totale	121 382 (128 ^{ème})
Densité (habitants/km ²)	51 (216 ^{ème})
Population active	57 998 (132 ^{ème})
Décès	1 337 (122 ^{ème})
Mariages	423 (132 ^{ème})

Activité économique	
Immobilier et foncier	(2012)
Logements principaux	53 205 (126 ^{ème})
Logements secondaires	5 873 (134 ^{ème})
Propriétaires (résidence principale)	33 891 (119 ^{ème})
Assiette des droits de mutation (M€)	175 (174 ^{ème})
Revenus et richesse	(2013)
Revenu fiscal de référence (M€)	1 477 (127 ^{ème})
ISF moyen (€)	8 527 (111 ^{ème})
Tissu économique	(2013)
Entreprises	4 152 (151 ^{ème})
Etablissements	5 130 (146 ^{ème})

Démographie notariale	(2013)
Offices	11 (119 ^{ème})
Notaires titulaires et associés	24 (90 ^{ème})
Densité notariale	19,8 (38 ^{ème})
Notaires salariés	1 (136 ^{ème})
Collaborateurs	93 (127 ^{ème})

Activité notariale	(2013)
Actes	7 366 (135 ^{ème})
CA moyen (k€)	[0 - 500[
Part tarifée	85%
Part non tarifée	15%

Recommandations

Examen des candidatures au cas par cas

Au vu des caractéristiques de la zone, l'Autorité de la concurrence estime que toute demande d'installation dans cette zone nécessite un examen approfondi tel que prévu par le III de l'article 52 de la loi du 6 août 2015.

4. Méthodologie suivie dans le cas des notaires

E. Recommandations de l'Autorité

- **Améliorer l'accès des femmes aux offices**
 - Bilan : 35,7 % des notaires sont des femmes (64 % des notaires salariés et 32 % des notaires libéraux)
 - Recommandations : information statistique, parité au sein des instances représentatives, équilibre entre vie personnelle / vie professionnelle, etc.
- **Améliorer l'accès des jeunes aux offices**
 - Bilan : âge moyen de 48 ans et 10 mois (nomination à 36 ans et 5 mois)
 - Recommandations : parrainage, tutorat, aides à l'installation dans le cadre du FIADJ etc.
- **Réformer le régime applicable en Alsace-Moselle**
 - Extension du dispositif de libre installation

5. Conclusion

- La liberté d'installation des notaires : **parution le 20 septembre de 2 arrêtés**, sur les 3 attendus
 - 1- Adoption de la carte
 - 2- Constitution des dossiers de candidature
 - 3- Date de début des candidatures
- Travaux en cours de l'Autorité : **3 avis** concernant la liberté d'installation des avocats aux Conseils, des huissiers de justice et des commissaires-priseurs judiciaires



Merci de votre attention